

令和4年度 第6回吹田市建築審査会議事録

開催日時 令和5年2月10日（金）午前10時00分

開催場所 吹田市役所 高層棟4階 特別会議室

出席委員 井上会長 澤田職務代理 谷川委員 山口委員 加賀委員

建築審査会次第

1 議案審議

議案第11号

議案第12号

2 報告事項

3 その他

会長 7名中5名の出席となるため、会議は成立しております。本日の議事録の署名は、谷川委員、山口委員にお願いします。それでは、事務局の方より、第11号議案の説明をお願いします。

第11号議案説明

申請者 ○○○○

申請地 ○○○○

予定建築物 一戸建ての住宅

該当適用条文 建築基準法第43条第2項第2号

会長 ただ今の事務局の説明についてのご質問、ご意見ございますか。

委員 申請地の北側に公的管理の空地がありますが、今回の申請地に適用される空地ではないということでしょうか。

事務局 公的管理の空地を通して北側の道路に通り返ることができそうですが、0.9mの里道敷で幅員が狭いため、今回は南側の道路から申請地前面の公有地または私有地の空地までの行き止まりとして許可条件を付しております。

委員 申請地北側の住宅も将来的には西側の空地の後退を行い、幅員を確保することができるのでしょうか。

事務局 申請地北側の住宅は敷地北側の道路に接道しているため、西側の空地について後退義務はなく、任意での後退となります。

事務局 今回の申請地については、南側の道路から申請地前面の空地までの行き止まりと考え、避難等の検討を行っております。申請地北側の公的管理の空地については、あくまで補助的な役割としてご判断いただきたいと思います。

委員 申請敷地は、北側の里道敷を取り込んでいませんか。

事務局 申請地と北側の住宅敷地との間に高低差があるため擁壁が設置されています。人が通れるような状況ではありませんが、当該擁壁部分が0.9mの里道敷となっております。申請敷地は里道敷を取り込んでいません。

委員 擁壁は誰が所有しているのですか。

事務局 里道敷の中に擁壁が含まれておりますので、吹田市が所有、管理しております。

委員 擁壁と申請地の間に0.9mの里道敷があるのではないかと推測しており、申請地北側の敷地境界線が間違っているのではないかと考えています。

事務局 擁壁部分に0.9mの里道幅で境界プレートが設置されています。

委員 申請地、申請地北側の敷地のどちらかの擁壁でもないということですか。

事務局 どちらも自身の擁壁ではないという認識で敷地設定されています。

委員 申請地北側の里道は公図上、どのようになっているのでしょうか。

事務局 申請地東側の住宅の前が里道の終端となっております。現在の形態となった経緯は分かりませんが、現状は通行できません。

委員 公共の用に供されていないので、払い下げなどを検討された方がいいと思います。

事務局 その通りだと思いますが、当該擁壁を受け取りたい方がいるかどうかは分かりません。

委員 北側の道路まで里道を通って通り抜けることができますが、行き止まりとして許可条件を付しているのですか。

事務局 通り抜けと判断すると、里道の幅員が狭く条件が悪くなるため、申請者には条件が良くなる行き止まりでの条件を提示しております。

委員 今回の空地は公有地または私有地とのことですが、どこに公有地、私有地があるのでしょうか。

事務局 後退前の空地範囲が下水道部局の所有する公有地、後退部分が私有地となります。

委員 公的管理道と公有地を分けて考えているのですか。

事務局 道として利用することを目的として道路部局が所有または管理しているものを公的管理道と判断しています。

委員 同じ市の所有地を他人地のように扱っていますが、調整はできているのでしょうか。

事務局 公的管理道の場合、通行の同意を求めています。今回の空地は下水道敷であり公的管理道ではないと判断しているため、下水道部局から通行の同意書を得ております。

委員 同意を得ているのであれば、それでいいと思います。

委員 新しく側溝整備をされる計画ですが、雨水はきちんと流れるのでしょうか。

事務局 現状も側溝が整備されており、後退後も同様の側溝整備を行う計画です。申請地から南側に向かって下っていく形態となっており、排水に問題はないと考え

ております。

委員 敷地側に向かって勾配を付けなければいけないのではないかと思いましたが、空地に降った雨は南側に向かって流れていくので問題ないということですね。

事務局 その通りです。

委員 道路には下水管が敷設されているのですね。

事務局 申請地及び敷地前面の側溝に流れた雨水は南側の道路内に敷設されている下水本管に流す計画としております。

委員 下水本管は南側の道路までしかありませんが、空地を下水道部局が所有しているのであれば、将来的にはそこまで本管を延長することも可能になるかもしれませんね。

委員 申請地の北側は公的管理の空地が続いていますが、実際には申請地北側の住宅まで車が入っていく空間があるのでしょうか。

事務局 申請地北側の住宅の前までは車が入れる可能性はあります。

委員 申請地の北側は、実情は後退しているような形態になっているということですね。

事務局 その通りです。

会長 他にご質問はございませんか。ないようですので、議案第11号について決議を取ります。皆様、同意ということでよろしいでしょうか。

一同 異議なし。

会長 全員一致で、「同意」するものといたします。

会長 それでは事務局より第12号議案の説明をお願いします。

第12号議案説明

申請者 ○○○○

申請地 ○○○○

予定建築物 一戸建ての住宅

該当適用条文 建築基準法第43条第2項第2号

会長 ただ今の事務局の説明についてのご質問、ご意見ございますか。

委員 今回の計画は構造的に2世帯住宅となるのですか。

事務局 2世帯住宅として利用されると思います。玄関は1階の1か所のみであり、内部で行き来可能な形態となっておりますので、建築基準法上の用途としては一戸建の住宅となります。

委員 申請地には後退を求めますが、間口部分は広がらないのですね。

委員 申請地及び申請地の対側に車が停められていますが、車は1.95mの間口部分を通して申請地前で切り替えしながら停めているのでしょうか。

事務局 そうだと思います。間口部分は軒の部分を除いて1.95mありますが、実際

の路面の幅員はもう少しあります。

委員 申請地南側の境界線が現況の建築物、工作物と一致しません、所有はどうなっているのでしょうか。

事務局 現状は北側に母屋、南側に離れがあります。今回の計画はこれらの建物を撤去した上で、敷地を分割し1棟の住宅を建築する計画です。申請敷地と南側の残地との境界線にはフェンスを設置する計画となっております。

委員 申請地と残地は同一所有者でしょうか。

事務局 同一所有者です。

委員 なぜ敷地を切って申請されたのでしょうか。分筆するのでしょうか。

事務局 分筆することは求めておりません。敷地を切る場合は後に一体利用することがないように、フェンス等の設置を求めております。残地の土地利用計画については申請者に聞き取りをしていないため、わかりません。

委員 残地を残すことは、建築基準法上申請者に何かメリットがあるのでしょうか。

事務局 申請者には、申請地北側の空地から南側の道路に抜ける西側及び南側の狭小な通路部分も空地と判断し、申請地南側の後退指導を行いました。今回の敷地設定で申請されました。

委員 申請地の西側に2軒建物がありますが、これらも申請地と同一所有者なのでしょうか。

事務局 敷地は申請地の所有者が所有しており、2軒の建物所有者が土地を賃借されていると聞いております。

委員 北側の駐車場敷地も申請地の所有者が所有しているのですか。

事務局 別の方が所有されております。

事務局 建替え救済を目的としておりますので、残地部分に建築することは許可できません。残地部分を含めて一体で利用する場合は南側の後退を求めることになるため、申請敷地と残地との境界線にフェンス等の設置を求めております。土地を残す場合はある程度の敷地面積を確保するよう指導しております。

委員 既存建物の建替え救済は理解できますが、周囲の建物の土地利用も含めて、今回の空地から西側を通って南側の道路に抜けていくまでの通路を拡幅するのが最良ではありませんか。

事務局 今回の計画は基準に適合すると考えますので、審査会に諮ったものです。戸数を増やす場合は、道路の築造や都市計画法に基づく開発許可などによる必要があると考えております。

委員 将来、敷地を分割して建てる計画があるのではないですか。

事務局 当初から1軒の建替えでの相談であったため、1軒の建替えを前提とした検討を行ったものです。

委員 将来、西側の2軒が建替える際に通路部分の拡幅を指導するのですか。

事務局 その際は空地の後退指導を行います。

委員 建築物が建てられない敷地を残すことは、防火上はいいのかもしれませんが、

まちづくりとして本当にいいのかどうかは疑問に感じます。残地との境界フェンスを後から撤去することが想定される中でそれを認めることは少し疑問に感じるところです。

- 委員 西側の建物は土地を賃借されて、現にお住まいなのでしょうか。
- 事務局 居住されております。
- 委員 今の申請時点でどうかと言われると、南側の通路が拡張されないのは疑問に思うところがありますが、西側の賃貸借契約を終了させることは民事上難しく、西側を含む全体でまちづくりとして考えるというのは無理があるように思います。
- 委員 この周囲で次に建て替え計画が出た際に再度後退を求めたらいいと思います。
- 委員 対側の敷地はどのような考え方で許可したのでしょうか。
- 事務局 東側が接道している敷地であったため、東側については一方後退、今回の申請地との間の空地は中心後退を求めました。
- 委員 綺麗に整備され、車も停められており、従前より良い状況になったと思います。申請地東側には2か所出入口がありますが、過去の許可の際、この部分はどうのように考えていたのでしょうか。
- 事務局 過去に許可した敷地はこの部分に面していなかったため、影響がありませんでした。今回は、この部分を共同住宅の敷地の一部であると判断しました。
- 委員 将来的に空地と判断されることはないのでしょうか。
- 事務局 現在、共同住宅が建っていますが、もし、敷地を分割して戸建を建てるといったような計画をされた場合には、一方後退4mを求める可能性があります。
- 委員 申請地の北側対側の接道敷地が将来敷地を南北に分割し、南側の敷地を今回の空地に接道させた計画として許可の相談があった場合はどうなりますか。
- 事務局 許可はできません。専用通路などにより北側の道路に接道した計画とするよう指導します。
- 委員 まちづくりとして望ましくない計画であっても、基準に適合していれば同意せざるを得ないと思います。今後考え続けなければならない課題であると思います。
- 委員 大きいまちづくりの議論はありますが、ミクロのまちづくりの議論もしなければ変わっていかないと思います。私権を制限する話なので、とりあえず救済を行うミクロのまちづくりを行政がどうやっていくのかというのは難しいところだと思います。
- 委員 周囲の状況が悪くなることが予想される中で同意するというのはジレンマがあります。
- 委員 行政としての考え方を継続させるというのは難しいところがあると思います。過去の許可における検討のときから、南側の通路を確保する考え方を持っていたのでしょうか。当時から南側に抜けさせるという考え方があったのか、どの時点から出てきたのかあいまいになってきて、考え方が継承されないという問

題が出てくるので、南側まで抜けさせるという考え方があった上で今回はそれが実現しなかったということを議事録に残し、引き継げるといいと思います。

委員 今回の議論を聞いていて、申請地の許可と周辺環境の改善との兼ね合いが難しいと感じました。許可の方針として周辺の環境も考えて空地の後退等の指導を行っているのか、申請地のみを検討を行っているのか教えてください。

事務局 申請地の奥に何軒建物があるのかなどを考慮し、奥の建物の建替え救済を常に考慮して申請地に後退を指導しております。

委員 その考えは今後も継承していただきたいと思います。

会長 他にご質問はございませんか。ないようですので、議案第12号について決議を取ります。皆様、同意ということによろしいでしょうか。

一同 異議なし。

会長 全員一致で、「同意」するものといたします。

事務局

報告事項 法第43条第2項第2号許可 1件

事務局 次回は3月28日（火）午前10時00分から吹田市役所高層棟4階特別会議室で開催を予定しています。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大に関する社会状況に鑑み、開催方法について変更のお願いをすることがあり得ますのでご承知ください。

会長 それでは、以上をもちまして第6回建築審査会を終了いたします。本日はありがとうございました。